



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. 111

in data 21/05/2019

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladiciannove** addì **21 - ventuno** - del mese **maggio** alle ore **15:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DEL PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA FINALIZZATO ALLA RICONVERSIONE, RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AREA EX OPG SITA NEL CENTRO STORICO DI REGGIO EMILIA, IN VIA FRANCHI-VIA DEI SERVI.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	NO
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
FORACCHIA Serena	Assessore	SI
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
PRATISSOLI Alex	Assessore	SI
TUTINO Mirko	Assessore	SI

Presiede: **SASSI Matteo**

Assiste il Segretario Generale: **CARBONARA Dr. Roberto Maria**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale, di Regolamento Urbanistico Edilizio e di Piano Operativo Comunale approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- l'articolo 20 della L.R. 15/2013, nel disciplinare il permesso di costruire (PdC) in deroga agli strumenti urbanistici, consente di derogare a specifici parametri tassativamente elencati dalle disposizioni urbanistiche (destinazioni d'uso ammissibili, densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati e dai confini) esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico *di cui al comma 1 del medesimo articolato*;
- il primo gennaio 2018, a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340, è entrata in vigore la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 *"Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio"* che, all'art.4, prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, disponendo che: *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*
 - *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
 - *i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
 - *i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;*
 - *i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);*
 - *gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.*

L'art. 79 della suddetta L.R. 24/2017 afferma che: *"dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni: b) la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29, comma 3, della presente legge"*; ovvero all'art.29 comma 3: *"Fino all'emanazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 2, continuano a trovare applicazione le definizioni uniformi contenute nell'allegato A della legge regionale n. 20 del 2000" all'interno delle quali rientrano gli interventi previsti dall'art. 20 comma 3 della L.R. 15/2013.*

Considerato che:

- la Provincia di Reggio Emilia intende procedere in funzione del censimento effettuato, alla razionalizzazione, alla più efficiente gestione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, anche nell'ottica di contribuire fattivamente al recupero funzionale delle parti del tessuto edificato in cui lo stesso risulta insediato e a rivitalizzare gli spazi urbani circostanti;
- le modalità di valorizzazione potranno prevedere di avvalersi anche delle opportunità che offre il mercato in coerenza con quanto prevede la normativa vigente, e nel rispetto dei principi di evidenza pubblica;
- la Provincia è proprietaria di un'area edificata sita in Reggio Emilia in via Franchi - via dei Servi (Ex OPG), catastalmente censita al foglio 133, mappale 284, localizzata e classificata urbanisticamente dagli strumenti di cui al sopraesteso punto a, all'interno del Centro Storico, (art. 4.1.1 comma 3, lett. a delle N.A. del RUE), quale ambito ACS1 nella tavola R3.2 del RUE (nel seguito indicata, per brevità con la locuzione "Area"). L'immobile risulta sovradimensionato per le esigenze dell'Ente nella attuale configurazione istituzionale, inoltre parti del complesso non sono agibili e in generale lo stesso necessita di un intervento integrale di recupero funzionale (restauro nella parte monumentale e ristrutturazione edilizia nell'ambito della parte dei padiglioni), anche per evitare il degrado della struttura conseguente ai normali processi di invecchiamento;
- il compendio è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale, ex art.12, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e paesaggistici);
- il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale, ha dichiarato l'immobile di interesse storico artistico con Decreto del 23/05/2013, di cui al Prot. n. 35065/1/2013 del 18/06/2013;
- lo stesso Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale, ha rilasciato alla Provincia di Reggio Emilia, in data 09/12/2013, l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile, ai sensi dell'art.55, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., assunta agli atti con Prot. n. 65406/1/2013 del 24/12/2013. Nell'ambito della procedura di autorizzazione all'alienazione, la Provincia di Reggio Emilia ha provveduto, su indicazione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia, a produrre e inviare uno studio di fattibilità per la valorizzazione del bene, non vincolante, finalizzato a valutare la potenzialità di sviluppo dell'area;
- il PSC individua nell'elaborato P 3.2 PSC l'area all'interno degli ambiti della città storica di cui all'art. A7. C della L.R. 20/2000, riqualificazione ambiti da programmare in POC di cui all'art. 5.3 delle N.A. del PSC;
- l'articolo 4.1.3 delle Norme di Attuazione del RUE al comma 1, sotto la rubrica *"Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento"*, dispone le modalità d'intervento sugli immobili in oggetto relativamente al *restauro scientifico e alla ristrutturazione edilizia di tipo A*;
- il successivo articolo 4.1.4 delle Norme di Attuazione del RUE, nel disciplinare *"destinazioni d'uso e classificazione tipologica"*, per tutte le classi tipologiche, ad esclusione della C, appartenenti all'ambito ACS1, definisce che sono ammesse tutte le funzioni residenziali A); di servizio e terziarie B); alberghiere E) (esclusivamente per le funzioni e1 ed e2); qualora siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, con i seguenti limiti: non è ammessa la destinazione d'uso esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici ricompresa nell'uso b1; - non è

ammesso il cambio d'uso per l'insediamento degli usi b6, b11.3 e b17; - non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre; - i locali posti al piano seminterrato ed interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori; - l'uso b10.2 è ammesso unicamente ove legittimamente in essere; - l'uso b11.2 è ammesso unicamente attraverso le modalità di cui all'art. 4.1.6. Sono comunque ammessi, per pubbliche finalità, gli usi f3, f6, nonché sulla base di specifiche ordinanze, l'uso f8. Usi soggetti a verifica di ammissibilità: l'insediamento, con o senza opere, delle funzioni b10.4, b11.1, b12, b13, b14, b15 e b16 è ammesso unicamente previa valutazione degli impatti di cui ai punti successivi: - impatto sulla mobilità e sul traffico: studio relativo all'insediamento proposto redatto secondo le modalità previste dal regolamento viario vigente; - impatto su rete e impianti di approvvigionamento idrico con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto su rete e impianti fognari con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto su reti e impianti di distribuzione dell'energia elettrica e reti di teleriscaldamento con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto sulle reti e impianti di distribuzione del gas con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto sulle reti e impianti per la raccolta dei rifiuti urbani: stima della quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali; - impatto sul rumore: esame dei caratteri specifici dell'attività con documentazione acustica adeguata che dimostri la compatibilità dell'uso in relazione al contesto d'inserimento.

Considerato infine che:

- a fronte dell'esigenza, avvertita dalla Provincia e condivisa dal Comune, di procedere ad una riqualificazione morfologica e funzionale dell'immobile denominato ex OPG finalizzata ad una sua valorizzazione, il Comune e la Provincia intendono, con la presente Intesa, dare avvio ad un percorso comune che, articolandosi lungo un calendario di incontri, predisposto ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 11 della l. 241/90, individui le più efficaci modalità procedurali e le migliori soluzioni di merito per consentire l'inserimento, all'interno dell'Area, di funzioni e usi idonei a favorire possibili modalità di riqualificazione e rigenerazione contribuendo alla rivitalizzazione del quartiere con attività che si integrino con il tessuto circostante, consentendo l'inclusione ed implicitamente la conservazione di un importante complesso immobiliare sottoutilizzato nell'ambito urbano, che una volta definite potranno essere esplicitate in apposito Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della l. 7 agosto 1990 n. 241 o, se del caso, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/2017;
- infatti, l'Area, per caratteristiche intrinseche (dimensioni, collocazione fisica, percezione collettiva), presupposti strutturali (sistema della mobilità, sistema degli insediamenti urbani e dei servizi), contesto urbano al quale si relaziona, presenta interesse strategico per la rigenerazione del tessuto esistente e della Città Storica in particolare;
- il Comune, nella definizione degli indirizzi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ha individuato la Città Storica e, dunque, la prima espansione novecentesca, come uno dei principali nodi da affrontare e risolvere per lo sviluppo della Città e del territorio, anche attraverso la promozione e il rafforzamento dell'insediamento di funzioni di rilevante interesse, in grado di valorizzarne il ruolo strategico per l'intera città;
- in forza di una prima analisi territoriale e urbanistica, da approfondire e sviluppare all'interno del percorso procedimentale condiviso di cui al sopraesteso punto n, il

Comune e la Provincia hanno focalizzato alcune specificità dell'Area, idonee a definire le linee portanti di un intervento che la coinvolga:

- la storia, le peculiarità morfologiche, allocative, distributive;
- potenzialità di recupero e rigenerazione che consentano di assicurare una elevata flessibilità in ordine alle destinazioni d'uso, coerenti con la storia e le peculiarità morfologiche del luogo, finalizzate a riconvertire l'immobile con particolare attenzione al rafforzamento della permeabilità dell'area.
- In ragione delle sopra esposte considerazioni, è intenzione delle parti definire con il presente atto gli elementi dell'Intesa, volta ad orientare il successivo percorso di dialogo e confronto;

Dato atto che:

- ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, la presente proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana interessato, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Viste le leggi regionali n.20/2000 e s.m. e la n.24/2017;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

- 1) di approvare il Protocollo d'intesa e relativi allegati, che dovrà essere stipulato tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e i legali rappresentanti della Provincia di Reggio Emilia (protocollo e che costituisce, quale allegato A), parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di stabilire che il Protocollo d'intesa abbia durata quinquennale a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso;
- 3) di dare atto che l'ufficio competente alla stipula del protocollo in argomento ha facoltà di inserire nello stesso, fatta salva la sostanza dell'atto, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire aspetti del negozio/atto stesso al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni.

ALLEGATO A) PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA FINALIZZATO ALLA RICONVERSIONE, RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'AREA EX OPG SITA NEL CENTRO STORICO DI REGGIO EMILIA, in via franchi - via dei servi

Premesso che:

- la legge regionale n. 20 del 24/03/2000 *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*, così come modificata e integrata dalla legge regionale n. 6/2009, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Strutturale Comunale, di Regolamento Urbanistico Edilizio e di Piano Operativo Comunale approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- l'articolo 20 della L.R. 15/2013, nel disciplinare il permesso di costruire (PdC) in deroga agli strumenti urbanistici, consente di derogare a specifici parametri tassativamente elencati dalle disposizioni urbanistiche (destinazioni d'uso ammissibili, densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati e dai confini) esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al comma 1 del medesimo articolo;
- il primo gennaio 2018, a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340, è entrata in vigore la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 *"Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio"* che, all'art.4, prevede il regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, disponendo che: *"Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall'articolo 3, comma 1, possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*
 - *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
 - *i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
 - *i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;*
 - *i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);*
 - *gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica".*

L'art. 79 della suddetta L.R. 24/2017 afferma che: *"dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni: b) la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29, comma 3, della presente legge"*; ovvero all'art.29 comma 3: *"Fino all'emanazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 2, continuano a trovare applicazione le definizioni uniformi contenute nell'allegato A della legge regionale n. 20 del 2000" all'interno delle quali rientrano gli interventi previsti dall'art. 20 comma 3 della L.R. 15/2013.*

Considerato che:

- la Provincia di Reggio Emilia intende procedere in funzione del censimento effettuato, alla razionalizzazione, alla più efficiente gestione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, anche nell'ottica di contribuire fattivamente al recupero funzionale delle parti del tessuto edificato in cui lo stesso risulta insediato e a rivitalizzare gli spazi urbani circostanti;
- le modalità di valorizzazione potranno prevedere di avvalersi anche delle opportunità che offre il mercato in coerenza con quanto prevede la normativa vigente, e nel rispetto dei principi di evidenza pubblica;
- la Provincia è proprietaria di un'area edificata sita in Reggio Emilia in via Franchi - via dei Servi (Ex OPG), catastalmente censita al foglio 133, mappale 284, localizzata e classificata urbanisticamente dagli strumenti di cui al sopraesteso punto a, all'interno del Centro Storico, (art. 4.1.1 comma 3, lett. a delle N.A. del RUE), quale ambito ACS1 nella tavola R3.2 del RUE (nel seguito indicata, per brevità con la locuzione "Area"). L'immobile risulta sovradimensionato per le esigenze dell'Ente nella attuale configurazione istituzionale, inoltre parti del complesso non sono agibili e in generale lo stesso necessita di un intervento integrale di recupero funzionale (restauro nella parte monumentale e ristrutturazione edilizia nell'ambito della parte dei padiglioni), anche per evitare il degrado della struttura conseguente ai normali processi di invecchiamento;

- il compendio è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale, ex art.12, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e paesaggistici);
- il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale, ha dichiarato l'immobile di interesse storico artistico con Decreto del 23/05/2013, di cui al Prot. n. 35065/1/2013 del 18/06/2013;
- lo stesso Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Regionale, ha rilasciato alla Provincia di Reggio Emilia, in data 09/12/2013, l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile, ai sensi dell'art.55, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., assunta agli atti con Prot. n. 65406/1/2013 del 24/12/2013. Nell'ambito della procedura di autorizzazione all'alienazione, la Provincia di Reggio Emilia ha provveduto, su indicazione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le Province di Bologna, Modena e Reggio Emilia, a produrre e inviare uno studio di fattibilità per la valorizzazione del bene, non vincolante, finalizzato a valutare la potenzialità di sviluppo dell'area;
- il PSC individua nell'elaborato P 3.2 PSC l'area all'interno degli ambiti della città storica di cui all'art. A7. C della L.R. 20/2000, riqualificazione ambiti da programmare in POC di cui all'art. 5.3 delle N.A. del PSC;
- l'articolo 4.1.3 delle Norme di Attuazione del RUE al comma 1, sotto la rubrica "*Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento*", dispone le modalità d'intervento sugli immobili in oggetto relativamente al *restauro scientifico e alla ristrutturazione edilizia di tipo A*;
- il successivo articolo 4.1.4 delle Norme di Attuazione del RUE, nel disciplinare "*destinazioni d'uso e classificazione tipologica*", per tutte le classi tipologiche, ad esclusione della C, appartenenti all'ambito ACS1, definisce che sono ammesse tutte le funzioni residenziali A); di servizio e terziarie B); alberghiere E) (esclusivamente per le funzioni e1 ed e2); qualora siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, con i seguenti limiti: non è ammessa la destinazione d'uso esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici ricompresa nell'uso b1; - non è ammesso il cambio d'uso per l'insediamento degli usi b6, b11.3 e b17; - non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre; - i locali posti al piano seminterrato ed interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori; - l'uso b10.2 è ammesso unicamente ove legittimamente in essere; - l'uso b11.2 è ammesso unicamente attraverso le modalità di cui all'art. 4.1.6. Sono comunque ammessi, per pubbliche finalità, gli usi f3, f6, nonché sulla base di specifiche ordinanze, l'uso f8. Usi soggetti a verifica di ammissibilità: l'insediamento, con o senza opere, delle funzioni b10.4, b11.1, b12, b13, b14, b15 e b16 è ammesso unicamente previa valutazione degli impatti di cui ai punti successivi: - impatto sulla mobilità e sul traffico: studio relativo all'insediamento proposto redatto secondo le modalità previste dal regolamento viario vigente; - impatto su rete e impianti di approvvigionamento idrico con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto su rete e impianti fognari con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto su reti e impianti di distribuzione dell'energia elettrica e reti di teleriscaldamento con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto sulle reti e impianti di distribuzione del gas con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore; - impatto sulle reti e impianti per la raccolta dei rifiuti urbani: stima della quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali; - impatto sul rumore: esame dei caratteri specifici dell'attività con documentazione acustica adeguata che dimostri la compatibilità dell'uso in relazione al contesto d'inserimento.

Considerato infine che:

- a fronte dell'esigenza, avvertita dalla Provincia e condivisa dal Comune, di procedere ad una riqualificazione morfologica e funzionale dell'immobile denominato ex OPG finalizzata ad una sua valorizzazione, il Comune e la Provincia intendono, con la presente Intesa, dare avvio ad un percorso comune che, articolandosi lungo un calendario di incontri, predisposto ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 11 della L. 241/90, individui le più efficaci modalità procedurali e le migliori soluzioni di merito per consentire l'inserimento, all'interno dell'Area, di funzioni e usi idonei a favorire possibili modalità di riqualificazione e rigenerazione contribuendo alla rivitalizzazione del quartiere con attività che si integrino con il tessuto circostante, consentendo l'inclusione ed implicitamente la conservazione di un importante complesso immobiliare sottoutilizzato nell'ambito urbano, che una volta definite potranno essere esplicitate in apposito Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della L. 7 agosto 1990 n. 241 o, se del caso, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/2017;
- infatti, l'Area, per caratteristiche intrinseche (dimensioni, collocazione fisica, percezione collettiva), presupposti strutturali (sistema della mobilità, sistema degli insediamenti urbani e dei servizi), contesto

urbano al quale si relaziona, presenta interesse strategico per la rigenerazione del tessuto esistente e della Città Storica in particolare;

- il Comune, nella definizione degli indirizzi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ha individuato la Città Storica e, dunque, la prima espansione novecentesca, come uno dei principali nodi da affrontare e risolvere per lo sviluppo della Città e del territorio, anche attraverso la promozione e il rafforzamento dell'insediamento di funzioni di rilevante interesse, in grado di valorizzarne il ruolo strategico per l'intera città;
- in forza di una prima analisi territoriale e urbanistica, da approfondire e sviluppare all'interno del percorso procedimentale condiviso di cui al sopraesteso punto n, il Comune e la Provincia hanno focalizzato alcune specificità dell'Area, idonee a definire le linee portanti di un intervento che la coinvolga:
 - la storia, le peculiarità morfologiche, allocative, distributive;
 - potenzialità di recupero e rigenerazione che consentano di assicurare una elevata flessibilità in ordine alle destinazioni d'uso, coerenti con la storia e le peculiarità morfologiche del luogo, finalizzate a riconvertire l'immobile con particolare attenzione al rafforzamento della permeabilità dell'area.
- In ragione delle sopra esposte considerazioni, è intenzione delle parti definire con il presente atto gli elementi dell'Intesa, volta ad orientare il successivo percorso di dialogo e confronto;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale I.D.n... del.....

tutto ciò premesso e considerato tra

- il **Comune di Reggio Emilia**, con sede in Reggio Emilia piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351, agente in persona del legale rappresentante o suo delegato, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale ID n. xx del xx/xx/2019, agli atti del Comune di Reggio Emilia, nel seguito del predetto atto indicato anche, per brevità, come "Comune",

e

- la **PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**, con sede in Reggio Emilia, Corso Garibaldi, 59, – C.F. 00209290352, agente in persona del del legale rappresentante o suo delegato, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di n. xx del xx/xx/2019, agli atti della Provincia di Reggio Emilia nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "Provincia",

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione della presente Intesa, prodromica alla eventuale stipula di Atto di Accordo.

Articolo 2 - Oggetto e finalità dell'Intesa.

La presente Intesa è finalizzata all'avvio di un percorso condiviso, da articolarsi lungo un calendario di incontri predisposto ai sensi di comma 1 bis dell'articolo 11 della L. 241/1990, che, in conformità a quanto evidenziato al punto n.) della sopraestesa premessa, sia volto a verificare la sussistenza dei presupposti per la definizione dei contenuti e per la eventuale stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della L. 7 agosto 1990 n. 241 nonché, se del caso, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/2017, per l'inserimento nell'Area di usi anche ulteriori rispetto a quelli insediabili attualmente, che si qualifichino come funzionali al perseguimento degli obiettivi di cui alla sopraestesa premessa. Per quanto attiene le autorizzazioni/atti di assenso di enti preposti all'espressione di parere si procederà, come previsto dalla L.R. 15/2013 attraverso convocazione di conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/1990.

Articolo 3 – Condivisione dei temi da sviluppare e approfondire nel percorso procedimentale.

Le parti, richiamato quanto evidenziato in premessa, da aversi qui per integralmente trascritto e riportato, individuano come segue gli obiettivi che intendono perseguire nel corso del calendario di incontri di cui al precedente articolo 2, volti alla verifica delle condizioni per la stipula di Atto di Accordo.

3.a Sistema della mobilità: nel prefigurare il futuro dell'area, partendo dall'ipotesi di sviluppo redatta dalla Provincia e sottoposta alla Soprintendenza di cui alle premesse, occorrerà innanzi tutto prestare particolare attenzione alla soluzione dei problemi legati al sistema complessivo della sua accessibilità, dei collegamenti e dei percorsi veicolari e ciclo-pedonali con le aree circostanti e con il resto della città. In particolare dovrà essere posta attenzione al tema degli accessi alla viabilità pubblica, nonché alla localizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali, nella consapevolezza che le soluzioni individuate dovranno necessariamente tenere conto delle peculiarità dell'area. Si dovranno inoltre perseguire soluzioni idonee a creare un adeguato collegamento tra l'area dell'ex OPG e il centro storico, in particolare cercando di approfondire i temi relativi all'eliminazione dell'effetto "barriera" dei muri perimetrali, in modo tale da garantire la permeabilità tra le due zone;

3.b Dotazioni Territoriali: nel comparto urbanistico si andranno ad individuare le dotazioni di servizi e spazi pubblici, in considerazione della localizzazione dell'immobile all'interno del centro storico, della dotazione già presente in zona e in rapporto alle specificità dell'area;

3.c Dotazioni Ambientali: dovrà essere predisposto uno studio di analisi dell'esistente definendo standard quantitativi e qualitativi, in modo tale da garantire un migliore grado di permeabilità. Al fine di perseguire la sostenibilità ambientale dell'intervento dovranno essere promosse soluzioni finalizzate al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti di energia alternativa e rinnovabile; dovranno essere analizzati gli aspetti legati all'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico del contesto territoriale, il ciclo di smaltimento e depurazione delle acque, nonché il ciclo di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti.

3.d Destinazione d'uso: occorrerà favorire oltre che funzioni di interesse pubblico (servizi pubblici, attività di istruzione, formazione e ricerca, attività congressuali, residenza collettiva), anche l'insediamento di attività che consentano di individuare modalità di valorizzazione dell'immobile attraverso le opportunità che offre il mercato, in grado di rivitalizzare l'area con una presenza ed un controllo sociale permanente arricchendo il contesto circostante, sempre in coerenza con le prescrizioni della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Articolo 4 – Impegni funzionali alle azioni di sviluppo e approfondimento di cui all'articolo 3.

Comune e Provincia si impegnano a far convergere le reciproche risorse, finanziarie, organizzative e professionali, al fine di individuare una soluzione condivisa da esplicitare in un progetto di massima, declinando le funzioni e le azioni di rigenerazione descritte all'art. 3 della presente Intesa.

Il Comune si impegna a legittimare dal punto di vista urbanistico la soluzione condivisa con la Provincia nei tempi più brevi possibili, dichiarando sin d'ora che l'individuazione degli usi potenzialmente insediabili di cui al presente articolo 3, ferma restando la inderogabile competenza del Consiglio Comunale in materia, è stata condivisa e dovrà essere approfondita in sede di progetto di massima.

Articolo 5 – Conclusione del percorso procedimentale

All'esito del calendario di incontri di cui al sopraesteso articolo 2, le Parti verificheranno l'essersi o meno determinati i presupposti per la stipula tra loro di Atto di Accordo avente l'oggetto di cui al medesimo articolo 2. L'Atto di Accordo sarà stipulato ai sensi dell'articolo 11 della L. 241/1990 nel caso in cui si opti per la sottoposizione al Consiglio Comunale della proposta di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga *(nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica)* esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi del comma 1, e limitatamente alle porzioni di edificio che manterranno destinazioni pubbliche.

Nel caso in cui si opti per la sottoposizione al Consiglio Comunale di una proposta di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti il procedimento avverrà ai sensi dell'articolo 60 della L.R. 24/2017.

Mediante l'atto di accordo verranno definiti compiutamente termini, condizioni, modalità e impegni afferenti sia la fase procedimentale sino alla realizzazione delle condizioni urbanistiche e edilizie per la attuazione dell'intervento, sia la successiva fase attuativa e di eventuale adeguamento dotazionale.

Articolo 6 – Controversie

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione della presente Intesa è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2) del d. lgs. 02 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Articolo 7 – Durata dell'Intesa

La presente Intesa avrà efficacia per cinque anni dalla data di stipula del presente Protocollo.

All'interno di detto periodo dovrà essere concluso il percorso procedimentale di cui all'art. 5 e dovrà essere approvato l'Atto di Accordo avente l'oggetto di cui al medesimo articolo 2, ai sensi dell'articolo 11 della l. 241/1990 nel caso in cui si opti per la sottoposizione al Consiglio Comunale della proposta di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga di cui al precedente art.5, ovvero ai sensi dell'articolo 60 della L.R. 24/2017 nel caso in cui si opti per la sottoposizione al Consiglio Comunale di una proposta di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

Articolo 8 – Rinvio

Per quanto non esplicitamente previste dal presente atto le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di rapporti di partenariato pubblico privato e di accordi tra pubblica amministrazione e privato.

In caso di alienazione a terzi dell'area (anche in solo parzialmente) da parte della Provincia, i diritti e gli obblighi derivanti dal presente atto si trasferiscono in capo ai medesimi, in ragione delle quote trasferite; in tale caso, i riferimenti agli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 contenuti nel presente atto si intendono estesi altresì all'art. 61 della medesima legge regionale.

Reggio nell'Emilia, li

Per il Comune di Reggio Emilia

.....

Per la Provincia di Reggio Emilia

.....

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

SASSI Matteo

SASSI MATTEO
2019.05.23 12:22:58

CN=SASSI MATTEO
C=IT
O=non presente
2.5.4.5=IT:SSSMTT81C18F

RSA/2048 bits



IL SEGRETARIO GENERALE

CARBONARA Dr. Roberto Maria

CARBONARA ROBERTO MARIA
2019.05.23 12:01:18

CN=CARBONARA ROBERTO MARIA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
2.5.4.5=IT:CRBRRT70P10A

RSA/1024 bits

